

Startnotitie Herontwikkeling Verdiplein

Juli 2025

1. Aanleiding en opgave

1.1 Aanleiding

In het Gebiedsperspectief Tilburg-Noord is de integrale herontwikkeling van het Verdiplein als prioritair project genoemd. Het Verdiplein vraagt om een verbetering in ruimtelijke en programmatische opzet, zodat het plein een betere functie kan vervullen. Het gevoel van sociale veiligheid moet daarnaast omhoog.

Met de verdichtingsopgave voor Tilburg-Noord komen er veel woningen bij en zijn er ook meer voorzieningen nodig. Het Verdiplein en de kop van het Ypelaerpark kan daarin voor Stokhasselt een belangrijke functie vervullen als vernieuwd en versterkt centrum van de wijk.

In het gebiedsperspectief Tilburg-Noord is de urgentie voor de aanpak van het Verdiplein en de aansluiting naar het Ypelaerpark vastgesteld. Er staat in beschreven dat dit gebied volledig vernieuwd moet worden tot een volwaardig wijkcentrum met ruimte voor extra zorgvoorzieningen, detailhandel, horeca en woningbouw. Ook moet de openbare ruimte beter worden ingericht, zodat er meer ruimte ontstaat voor verblijven, lopen en fietsen en groen.

Op de plek van het huidige winkelcentrum is nieuwbouw getekend als alzijdig bouwblok met parkeren eronder, winkels en voorzieningen op het maaiveld en een groen dek voor de woningen erboven. Daarnaast wordt de relatie tussen het Ypelaerpark en het Verdiplein verbeterd waarbij parkeren voor en naast de Parkzichtflat anders wordt opgelost en de Parkzichtflat verrijkt wordt met voorzieningen. Deze tekening geeft een indicatie weer van de ambities voor het Verdiplein.



Figuur 1 Toekomstbeeld Verdiplein uit Gebiedsperspectief Tilburg-Noord

Het Verdiplein moet dus op de schop. Er wordt uitgegaan van volledige sloop en nieuwbouw van de panden (in het midden) van het Verdiplein. Deze startnotitie beschrijft de inhoudelijke en procesmatige kaders en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het Verdiplein. De startnotitie is daarmee het eindproduct van de definitiefase. In de volgende fase, de haalbaarheidsfase, wordt er binnen en met deze uitgangspunten uit de startnotitie, een plan opgesteld.

Het gebied is als potentiële ontwikkellocatie al langere tijd in beeld. Het Verdiplein maakt onderdeel uit van de samenwerkingsovereenkomst (2021) met ontwikkelaar Act! en WonenBregburg. In deze overeenkomst is het Verdiplein benoemd als ontwikkellocatie. Het Verdiplein ligt in de aandachtswijk Stokhasselt in Tilburg-Noord. Het gebied maakt onderdeel uit van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, vanwege een cumulatie van sociale problemen, onder andere de relatief hoge werkloosheid en (het gevoel van) onveiligheid.

1.2 Locatie

Het Verdiplein ligt in de wijk Stokhasselt in Tilburg-Noord. In het oosten van het Verdiplein staat Villa Verdi, een woongebouw voor senioren van WonenBregburg. Ten oosten daarvan ligt de belangrijke wijkontsluitingsweg de Stokhasseltlaan. Ten noorden van het Verdiplein liggen particuliere en sociale huurwoningen. Aan de westzijde bevindt zich een complex met op de begane grond zorgvoorzieningen en daarboven woningen. Ten zuiden van het Verdiplein ligt de Componistenlaan en het Ypelaerpark.



Figuur 2 Verdiplein in haar omgeving

1.3 Afbakening opgave

Het gebiedsperspectief dat in 2024 is opgesteld gaat over heel Tilburg-Noord. Als onderdeel van de uitvoering van het gebiedsperspectief wordt aan verschillende projecten uitvoering gegeven. Zo zijn er met het project Mascagni I plannen voor nieuwe woningen in het park en maatschappelijke voorzieningen. In project Mascagni 2 wordt onderzocht of er nieuwbouw mogelijk is aan Mascagnistraat en Bellinistraat. Ook wordt er gewerkt aan nieuwbouwplannen voor onder andere de Sweelincklaan en Bellinistraat. De herontwikkeling van het Verdiplein is één van de projecten in Tilburg-Noord.

Deze startnotitie gaat over de herontwikkeling van het huidige wijkwinkelcentrum het Verdiplein, de openbare ruimte eromheen en de Parkzichtflats met de terreinen daaromheen (zie figuur 3).

De rode stippellijn in figuur 2 toont de afbakening van het plangebied. Voor het gebied binnen deze lijn gelden de uitgangspunten in deze startnotitie en voor dit gebied wordt in de volgende fase onderzocht of er een haalbaar plan mogelijk is. De blauwe stippellijn geeft het studiegebied aan. In de haalbaarheidsfase zal de wisselwerking tussen de herontwikkeling van het Verdiplein en dit gebied worden meegenomen.



Figuur 3 Plangebied

Deze startnotitie gaat over de volledige herontwikkeling van het Verdiplein. Gelijktijdig met de planvorming voor de lange termijn, worden er korte termijn acties uitgevoerd. Deze korte termijn acties (bijlage 1) dragen op korte termijn bij aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid op het Verdiplein en zijn in afstemming met ondernemers, bewoners en bezoekers tot stand gekomen.

1.4 Totstandkoming startnotitie

Deze startnotitie is een concretisering van de ambities uit het Gebiedsperspectief Tilburg-Noord. De startnotitie is opgesteld door de gemeentelijke ambtelijke projectgroep en samenwerkingspartners ACT! en WonenBregburg. Met deze partijen zijn uitgangspunten voor de herontwikkeling geformuleerd en is de aanpak voor de haalbaarheidsfase opgesteld. Ook de omgeving en gebiedspartners zijn door middel van een inloopbijeenkomst betrokken bij de totstandkoming van de uitgangspunten in deze startnotitie.

2. Vastgesteld ruimtelijk beleid

2.1 Omgevingsvisie

In 2015 is de Omgevingsvisie Tilburg 2040 vastgesteld. Daarin staat benoemd dat Stokhasselt een aandachtsgebied is, een impulswijk die extra aandacht verdient. Er wordt niet specifiek stilgestaan bij de verschillende delen van Stokhasselt, of specifiek het Verdiplein.

2.2 Gebiedsperspectief Tilburg-Noord

In het Gebiedsperspectief Tilburg-Noord is benoemd dat het Verdiplein en het omliggende gebied integraal herontwikkeld moeten worden. Het Verdiplein wordt belangrijk voor de

economie in de wijk. Het Verdiplein moet met het gebied eromheen een sterkere wijkfunctie geven door het toevoegen van zorg (onder andere huisarts en apotheek), horeca en vrijetijdsaanbod. Ook kan het vernieuwde wijkcentrum ruimte bieden voor meer winkels voor de dagelijkse boodschappen. Het nieuwe Verdiplein is essentieel voor het buurtleven en biedt ruimte voor ontmoeting. Daarnaast stelt het gebiedsperspectief dat er woningen moeten worden toegevoegd. In heel Tilburg-Noord worden 5.000 extra woningen toegevoegd. Het gaat hierbij zowel om woningen voor ouderen, starters als gezinnen. Door deze extra woningen moeten er ook extra voorzieningen komen. Vanwege haar centrumfunctie is het Verdiplein geschikt (te maken) voor ouderen. Dit vraagt wel om een opwaardering van zorgvoorzieningen. Ook staat in het Gebiedsperspectief expliciet genoemd dat de relatie tussen het Ypelaerpark en het Verdiplein verbeterd moet worden.

Op het gebied van mobiliteit schrijft het Gebiedsperspectief dat één van de vier mobiliteitshubs in Tilburg-Noord bij het Verdiplein moet komen.

Het is de ambitie vanaf 2025 tot 2030 de planvorming te doorlopen en in deze periode te starten met de uitvoering. Mogelijk dat de herontwikkeling moet worden opgedeeld in meerdere fasen. Daar staat in het gebiedsperspectief geen verdere toelichting op.

3. Analyse huidige situatie

Het winkelcentrum Verdiplein heeft samen met het Ypelaerpark, het wijkcentrum de Ypelaer en een zorgcluster een centrumfunctie voor de wijk Stokhasselt.

Het winkelcentrum Verdiplein bestaat uit een soort U- vormige opzet die eenzijdig gericht is met voorzijdes naar het centraal gelegen plein. Oorspronkelijk was dit een autovrij verblijfsgebied. Inmiddels is het een parkeerplein. Aan één zijde liggen er woningen boven de winkels. De openbare ruimte heeft weinig verblijfskwaliteit. Mensen voelen er zich niet veilig. Ook is de verbinding naar de omgeving vanaf de verschillende zijden niet goed. De buitenzijdes van het Verdiplein (noord-, oost-, en westzijde) worden door gesloten gevels van de achterzijdes met de opslag en logistiek van de winkels bepaald. Er is ook daar te weinig sociale veiligheid, te weinig sprake van ogen op straat en er is een weinig levendig straatbeeld.

Er zijn problemen met sociale veiligheid. Het Verdiplein heeft vanuit het verleden een negatief imago. Met name na sluitingstijd van de winkels nemen onveiligheidsgevoelens toe. Er gold een samscholingsverbod vanwege de veroorzaakte overlast door onder andere hangjongeren.

In het algemeen wordt het beeld van de openbare ruimte op en rond het Verdiplein te veel door parkeren bepaald. De routing voor voetgangers en fietsers naar de omliggende wijk kan veel beter.

De Parkzichtflat heeft veel prettige woningen, maar kenmerkt zich door twee lagen met bergingen in de onderste verdiepingen. Ook dit leidt tot gebrek aan sociale controle en levendigheid op straat. De grote parkeervelden aan de voet van de flat maken dat er weinig ruimtelijke kwaliteit is en nauwelijks een relatie of verbinding met het Verdiplein ertegenover. Hier is het parkeren beeldbepalend in de openbare ruimte. De routing van voetgangers en fietsers kan op het Verdiplein, rond de Componistenlaan en ook naar het Ypelaerpark veel beter.

Het wijkcentrum Ypelaer ligt wat verscholen ten zuiden van de Parkzichtflat en heeft een zeer belangrijke ontmoetingsfunctie voor de wijk. De ruimtevraag overstijgt hier het aanbod al in de huidige situatie. Onderzocht moet worden of met de toename van 5000 woningen in Tilburg-

Noord hier een aangepaste of uitgebreidere huisvesting nodig en gewenst is. En ook de routing naar het pand en de verbinding met de omgeving en het Verdiplein kan verbeterd worden.

Er is sprake van een verdichtingsopgave, waarbij er een levendig, gemengd en toegankelijk wijkhart ontstaat. Het Verdiplein wordt versterkt als nieuw centrum voor de buurt. Daartoe zijn al een aantal richtingen uitgezet die nog nader onderzocht worden voor wat betreft de kwantitatieve behoefte op deze plek:

- De opgave voor de herontwikkeling van het Verdiplein is om te voorzien in een passend voorzieningenaanbod, rekening houdend met 5.000 extra inwoners in Tilburg-Noord. Het Verdiplein moet levendig zijn en een goede mix bieden van wonen, verblijven, recreëren en werken in de buurt. Er kan detailhandel worden toegevoegd en er kunnen meer commerciële en maatschappelijke voorzieningen komen. Zo voorziet het Verdiplein ook in extra werkgelegenheid.
- Daarnaast moet de veiligheid verbeterd worden.
- Een ander belangrijk doel vanuit het Gebiedsperspectief is het stimuleren van ontmoeting, (de buurt centraal). Daarbij gaat het ook om het stimuleren van ontmoeting tussen bewoners met verschillende achtergronden, zodat er meer sociale cohesie in de buurt ontstaat.

Verkend kan worden op welke plekken binnen het plangebied dit op verschillende manieren verder ingevuld kan worden.

4. Programmatische en ruimtelijke uitgangspunten

Dit hoofdstuk beschrijft de programmatische ruimtelijke uitgangspunten voor zover deze bekend zijn. Hoofdstuk 5 beschrijft welke onderzoeken en nog moeten worden uitgevoerd om de uitgangspunten aan te scherpen.

4.1 Programmatische uitgangspunten

Voorzieningen

Voor de vraag en behoefte naar voorzieningen voor werk (bedrijven) en detailhandel wordt momenteel een onderzoek uitgezet. Dat onderzoek zal meer richting geven aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het aantal winkels en de werkgelegenheid (programma) die passend bij de verdichting en versterking van de wijk passend is.

Ook voor de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen is nog een uitwerkingsslag nodig. Het rapport van Sweco met betrekking tot de Richtlijnen maatschappelijke voorzieningen geeft een wijkbrede indicatie van de behoefte die past bij de geplande verdichtingsopgave. Deze indicatie moet nog worden gespecificeerd en vertaald naar een uitwerking (wat – waar- wanneer en aanscherping specifieke behoeften) voor Tilburg-Noord. Dat zal helderheid geven aan welke voorzieningen waar passen en wat er binnen deze opgave een passend programma is.

Insteek vanuit het gebiedsperspectief en behoefte vanuit de wijk zijn daarbij in elk geval:

- De functie als wijkwinkelcentrum blijft van grote waarde ook in de nieuwe situatie.
- Nader onderzocht wordt hoe het toekomstige winkelaanbod aansluit op de toenemende winkelbehoefte vanuit de wijk, uiteraard ook afgestemd in relatie tot het aanbod van het Wagnerplein.

- De huidige winkelfuncties (kleine retail en een grote supermarkt) moeten behouden blijven. Daarbij is belangrijk dat er minimaal één grotere supermarkt (minimaal ter grootte van de huidige Aldi) wordt gerealiseerd in het nieuwe winkelcentrum. Er zal nog nader verkend worden of er ruimte is voor meer winkels of bijvoorbeeld een tweede supermarkt in het gebied. De verwachting is dat er met de toevoeging van 5.000 extra woningen in Tilburg- Noord draagvlak ontstaat voor extra commerciële voorzieningen.
- Het gebied moet een plek worden waar de retail is geclusterd met een logische winkelroute
- De Parkzichtflat krijgt een actieve plint, met een verbeterde verbinding met het park en maatschappelijke en/of commerciële functies. Dit speelt een belangrijke rol in het verbinden van het Verdiplein met het Ypelaerpark.
- Er is meer ontmoetingsruimte gewenst, al dan niet gekoppeld aan de Ypelaer.
- Er is behoefte aan meer zorgvoorzieningen. Onderzoek in de haalbaarheidsfase zal meer inzicht bieden in welk type en hoeveel voorzieningen precies.
- Er is ruimte gewenst voor horeca met terras. Dit is niet alleen een wens van bewoners, het zorgt (bij goed weer) ook voor levendigheid en sociale controle in de avonduren.
- Het is belangrijk om in ogenschouw te houden dat de (her)programmering van de verschillende projecten van invloed zijn op het totaalprogramma van deze buurt en Noord als geheel.

Wonen

Voor Stokhasselt Noord is een buurtprofiel opgezet dat de ambities voor wonen beschrijft. Ook in het Convenant Wonen en de Woonzorgvisie staan belangrijke uitgangspunten die van toepassing zijn op het Verdiplein.

- Een gevarieerd woningaanbod op wijkniveau is nodig, met een mix van woningtypen, -groottes en prijssegmenten zodat er ook in de toekomst voor iedere Tilburger een passende woning is.
- In Stokhasselt Noord is het de ambitie om het aandeel sociale huurwoningen (nu 71%) omlaag te brengen (naar +/- 50%). Voor nieuwbouw geldt een percentage van 25-30% sociale huur. Deze toevoeging kan bijdragen aan doorstroombmogelijkheden voor ouderen en jongeren / jonge gezinnen uit de wijk.
- 40% van de woningen moet betaalbaar zijn (middenhuur of betaalbare koop). Dure koop lijkt wat minder passend, omdat dat beperkt zal bijdragen aan doorstroming in de wijk. Maximaal 30% van de woningen mag vallen in de categorie vrije sector huur of koop.
- De groeiende groep ouderen en andere inwoners met een zorgvraag moet zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Er is behoefte aan betaalbare 3-kamerwoningen voor senioren voor de doorstroming.
- Vanuit de behoefte voor ouderen is het wenselijk om in de nabijheid van het Verdiplein een geclusterde woonvorm te realiseren. Dit betekent tenminste 12 woningen, een ontmoetingsruimte en nultreden of zorggeschikt. In de haalbaarheidsfase zal een dergelijk concept verder vorm moeten krijgen.
- We vinden het belangrijk dat er voor iedereen een passende woning is, in een zorgzame buurt en dat mensen zelfredzaam kunnen zijn.
- Voor een aantal aandachtsgroepen dragen wij extra zorg om voldoende en passende huisvesting te realiseren met de daarbij passende voorzieningen in de omgeving. Dit geldt in elk geval voor de ouderen in de wijk.
- Op dit moment is het Verdiplein, vanwege de kwetsbaarheid van de leefbaarheid in de wijk, geen ideale locaties voor projecten voor gemengd wonen en huisvesten kwetsbare doelgroepen. De stevige inzet op ontwikkelingen in de wijk Stokhasselt algemeen en het

Verdiplein zorgen echter voor een kwaliteitsimpuls in deze wijk. Dit biedt ook kansen. We staan daarom open voor initiatieven voor bijzondere woonvormen en / of projecten voor gemengd wonen.

- De woningen moeten goed, goed geïsoleerd en toegankelijk zijn.
- Er moeten 3-kamerwoningen komen, overwegend in het middensegment voor 2-3 persoonshuishoudens voor sociale stijgers. Er is daarnaast behoefte aan compacte appartementen in het middensegment voor kleine huishoudens (1-2 personen) en ruime gezinsappartementen in het middensegment.
- Een belangrijk uitgangspunt is bouwen voor een evenwichtige buurt. Dit betekent compacte appartementen, overwegend in de middenhuur (tot de maximale grens van de Wet Betaalbare Huur) en betaalbare koopsector (€ 405.000, prijspeil 2025). Ook weinig dure woningen zorgen ervoor dat verschillen beperkt blijven. Woningen in het middensegment en duurdere segment voor gezinnen zorgen voor de gewenste evenwichtigheid.

4.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Stedenbouw en landschap

- Er wordt uitgegaan van volledige sloop/nieuwbouw van de panden op het Verdiplein. Dat geldt voor de panden die onderdeel uitmaken van de zogenaamde 'u-vorm' op het Verdiplein.
- Het Verdiplein moet in verbinding staan met haar omgeving. Er moet een open en toegankelijke relatie bestaan tussen het Verdiplein en het omliggende gebied.
- Hiervoor zijn goede looproutes, oversteekbaarheid van de Componistenlaan en het Verdiplein en omgeving als verblijfsplek van belang.
- De verbinding tussen het Verdiplein en het Ypelaerpark moet verbeterd worden.
- Er ontstaat een goed gemengd gebied, met wonen, werken en voorzieningen.
- Er moeten actieve plinten komen. Het Verdiplein moet een levendig plein worden zonder achterkanten.
- Er moet grootschalig onderhoud aan de Parkzichtflat plaatsvinden. Daarnaast is er behoefte aan een gedeeltelijke transformatie van het gebouw, door onder andere de nu dichte plint (garageboxen) te transformeren tot een levendige plint. Een mogelijke ingreep kan zijn dat er een onderdoorgang over twee lagen onder de parkzichtflat naar het Ypelaerpark wordt gerealiseerd.
- Parkeren moet uit het zicht, in een parkeerhub. We hebben hierbij aandacht voor veiligheid.
- Er moet een actieve plint met commerciële functies aan de Componistenlaan komen, zodat de winkelfunctie goed zichtbaar is vanuit de openbare weg.
- Er zijn veel grote laanbomen, deze worden in principe ingepast, waarbij er ook aandacht is voor biodiversiteit en de toekomstwaarde van bomen.

Openbare ruimte, landschap, mobiliteitstransitie

- De openbare ruimte moet verbeterd worden, met meer aandacht voor verblijfskwaliteit, groen en goede verbindingen voor wandelaars en fietsers. De openbare ruimte wordt vergroend en ontsteend. De routing van wandelaars, fietsers, OV, autoverkeer en bevoorrading wordt op elkaar afgestemd. De profielen en aansluitingen rond het plan worden daarbij uitgewerkt.

- Het Verdiplein is goed bereikbaar door de busverbinding met nabije bushalte. Dit moet behouden blijven.
- Voetgangers en fietsers in het plangebied krijgen prioriteit. Het uitgangspunt is het STOMP-principe (in de plannen is de volgorde van belangrijkheid stappen, trappen, OV, Mobility as a service, privé-auto).
- Zoals opgenomen in het Gebiedsperspectief Tilburg-Noord moet er een parkeerhub met deelmobiliteit komen. Parkeren wordt in gebouwde voorzieningen geclusterd. Dat betekent dat gereguleerd parkeren wordt ingevoerd in de omgeving van het Verdiplein. Een deel van de parkeerplekken zal bij voorkeur dicht bij de winkels gerealiseerd worden. Daarbij geldt een streven van 100 maximaal meter tussen een winkel (met name supermarkt) en de parkeerplaats. Dit kan in een ondergrondse parkeergarage zijn onder de winkels (zie Gebiedsperspectief).
- De routing voor het parkeren wordt duidelijk aangegeven, om zoekverkeer zoveel mogelijk te beperken.
- De ruimtelijke relatie en de oversteekbaarheid van het Verdiplein naar de Parkzichtflat, Wijkcentrum de Ypelaer en het Ypelepark moet verbeterd worden voor voetgangers en fietsers.
- De distributie van de winkels moet veilig plaatsvinden.

Veiligheid

- Op en rond het Verdiplein is het verbeteren van sociale veiligheid uitgangspunt. Met een goed ontworpen stedelijke omgeving kunnen criminaliteit en overlast verminderd worden. We houden bij het ontwerpen en inrichten van de openbare ruimte en gebouwen nadrukkelijk rekening met sociale veiligheid en maken daarvoor gebruik van de inzichten en vuistregels uit het 'Nieuw Handboek Veilig Ontwerp en Beheer'.
- Zichtbaarheid: Voor het ontwerp van het Verdiplein en omgeving zijn overzichtelijkheid en zichtbaarheid van belang. Zien en gezien worden is belangrijk voor het gevoel van veiligheid.
- Eigenaarschap: We zorgen ervoor dat er een duidelijke zonering van alle territoria is, waarbij de functie helder is en de verantwoordelijkheden bekend zijn. Iedere plek is van iemand en niets is van niemand. Heldere begrenzing en duidelijke routing creëert een gevoel van verantwoordelijkheid en zorg voor de ruimte.
- Toegankelijkheid: Ruimten zijn toegankelijk voor het beoogde gebruik en zoveel mogelijk ontoegankelijk voor ongewenst gebruik. We hebben bij het ontwerpen aandacht voor ontsluiting, vluchtwegen en indien noodzakelijk toegangsbeperking.
- Aantrekkelijkheid: We creëren een aantrekkelijke en omgeving, die schoon en goed onderhouden wordt. Het functieaanbod wordt divers en aantrekkelijk voor verschillende gebruikersgroepen, zodat een levendige en dynamische omgeving ontstaat op verschillende tijden van de dag. Ook voor de avond hebben we aandacht.
- Betrokkenheid en sociale cohesie: Voor een veilige leefomgeving is onderlinge verbondenheid binnen de gemeenschap essentieel. We blijven inzetten op het KVO (Keurmerk Veilig Ondernemen) met ondernemers op het Verdiplein en daarnaast op het stimuleren van gemeenschapsvorming onder nieuwe bewoners.
- Integratie van communitycultuur: In Stokkasselt is het koesteren van culturele diversiteit belangrijk om een levendige gemeenschap te stimuleren waar iedereen zich thuis voelt en veilig voelt. Op het Verdiplein moet een ontmoetingsruimte komen, die bijdraagt aan een positieve leefomgeving.

4.3 Financiële uitgangspunten

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

- De gemeente heeft in juni 2025 een voorlopig Voorkeursrecht Gemeenten gevestigd. In september 2025 wordt de gemeenteraad gevraagd dit besluit te bekrachtigen. Met dat besluit zal de gemeenteraad ook middelen beschikbaar stellen voor de aankoop van de panden en gronden.

5. Vervolgproces

5.1 Proces op hoofdlijnen

Deze startnotitie markeert het einde van de definitiefase. Na de definitiefase volgt de haalbaarheidsfase. Vanwege de complexiteit van de opgave wordt de haalbaarheidsfase in twee deelfasen geknipt. Het doel van de haalbaarheidsfase is om te onderzoeken of het mogelijk is om een uitvoerbaar en betaalbaar ontwerp op te stellen. Na de haalbaarheidsfase volgen de voorbereidingsfase en realisatiefase.

Door interactief in werksessies samen te werken wordt beoogd dat stakeholders, beleidsdisciplines en alle proces- en projectsturing in een kort tijdbestek gezamenlijk tot randvoorwaarden en planvorming komen. Het uitzetten van onderzoeken en participatie wordt daarbij vanaf dag één gestart.

5.2 Overeenkomsten en afspraken haalbaarheidsfase

De samenwerkingsovereenkomst tussen ACT!, WonenBregburg en gemeente is van toepassing. In de haalbaarheidsfase maken we afspraken over de rol- en risicoverdeling van gemeente, ACT! en WonenBregburg. Dit leggen we vast in een allonge op de samenwerkingsovereenkomst of in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst specifiek voor de herontwikkeling van het Verdiplein.

Na instemming van de startnotitie in het Bestuurlijk Overleg wordt de ontwikkel-en haalbaarheidsfase opgestart.

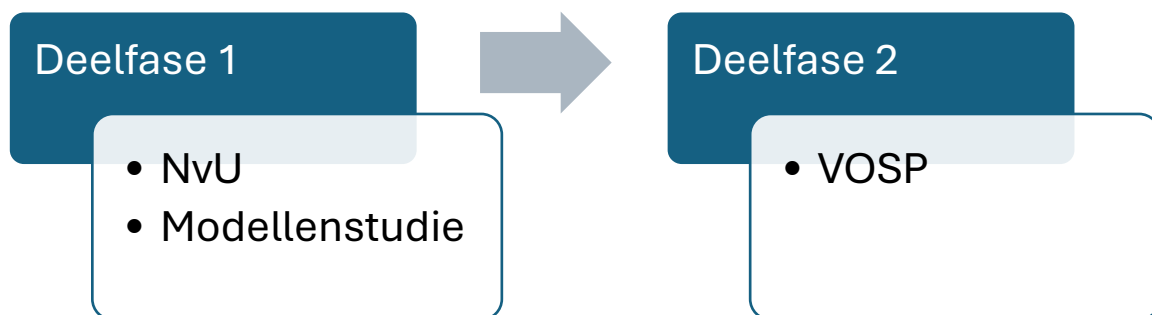
5.3 Producten en onderzoeken haalbaarheidsfase

In de haalbaarheidsfase worden twee deelfasen onderscheiden. In deze twee fasen worden drie producten opgesteld. In het eerste deel van de haalbaarheidsfase wordt een Nota van

Uitgangspunten (NvU) opgesteld. De NvU beschrijft de uitgangspunten op verschillende thema's (o.a. wonen, werken, voorzieningen, verkeer, stedenbouw, landschap, duurzaamheid, participatie). Om tot een goede NvU te komen, zijn er verschillende onderzoeken nodig. Die onderzoeken zijn nodig om de behoeften voor het Verdiplein in beeld te brengen. Daarnaast is er voor een goede NvU ontwerpend onderzoek nodig. Zo wordt inzichtelijk gemaakt wat er wel en niet mogelijk is op het Verdiplein. Met ontwerpend onderzoek worden tevens verschillende modellen verkend waarbij ook de fasering een belangrijk onderdeel is. De ruimtelijke modellen voor Verdiplein moeten de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de openbare ruimte, de positionering, hoogte en schaal van de bebouwing met mogelijke typologieën, en de relatie tussen wonen, winkelen en mobiliteit inzichtelijk maken. Het model toont tevens de integratie met de bestaande omgeving en houdt rekening met bereikbaarheid, landschap, veiligheid, zichtlijnen en verblijfskwaliteit. Daarnaast bevatten de modellen een eerste verkenning van het laadvermogen in termen van het aantal woningen en het bruto vloeroppervlak (BVO) van de winkels/voorzieningen en benodigd parkeren. Deze modellen leiden tot uitgangspunten en randvoorwaarden in de NvU.

De modellen worden ten opzichte van elkaar afgewogen, zodat er een voorkeursvariant in beeld komt. De modellen worden financieel doorgerekend. Het resultaat van de eerste deelfase is een NvU en een modellenstudie met een voorkeursvariant.

In het tweede deel van de haalbaarheidsfase wordt het voorkeursmodel uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (VOSP). Onderdeel van het VOSP is een beeldkwaliteitsplan.



Figuur 4 Proces

Voordat gestart kan worden met het opstellen van de producten uit de haalbaarheidsfase, wordt er een stedenbouwkundig bureau geselecteerd. Een ontwerpbureau dat kennis heeft van stedenbouw, architectuur, buitenruimte en ervaring met complexe gemengde opgaves waaronder winkels en voorzieningen is daarbij gewenst. We hanteren bij de uitvraag de Leidraad ontwerpersselecties van de gemeente Tilburg.

Gelijktijdig met de selectie van het stedenbouwkundig bureau worden diverse onderzoeken uitgezet om de behoeften voor het Verdiplein in beeld te krijgen. In deze onderzoeken wordt de behoefte voor het Verdiplein onderzocht in relatie tot de bredere opgave in Tilburg-Noord.

Vervolgens voert een stedenbouwkundig bureau een modellenstudie uit waarbij met ontwerpend onderzoek verkend wordt hoe tot een haalbare opzet gekomen kan worden. Fasering is daarbij naar verwachting een belangrijk ingrediënt.

Onderstaand volgt een overzicht van de onderzoeken die naar verwachting moeten worden uitgevoerd. Samen met het stedenbouwkundig ontwerpbureau zal het overzicht worden aangescherpt. Alle onderstaande onderzoeken zullen door derden, niet zijde gemeente, ACT! of WonenBregburg, worden uitgevoerd. Per onderdeel is aangegeven wie van gemeente, ACT! en WonenBregburg de verantwoordelijkheid voor uitvoering van het onderdeel heeft.

Deelfase 1 haalbaarheidsfase: NvU en modellenstudie

- Er moet een parkeeronderzoek worden uitgevoerd dat in beeld brengt hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn voor het toekomstig woonprogramma, maatschappelijk programma en commercieel programma. *Gemeente*
- Daarnaast is een onderzoek gewenst van de bezetting van de bestaande plekken in het plangebied. *Gemeente*
- Er moet onderzocht worden binnen welke contour er gereguleerd parkeren wordt ingevoerd. Ook moet de meest passende locatie voor de parkeerhub onderzocht worden. Daarnaast is inzicht nodig in de wijze van de exploitatie van de parkeerhub. *Gemeente*
- Er moet verkeerskundig onderzoek worden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de (voorkeurs)ontsluiting en distributiemogelijkheden. De profielen en aansluitingen rond het plan worden daarbij uitgewerkt. *Aansturing stedenbouwkundig ontwerpbureau door ACT!*
- Er is distributie planologisch onderzoek nodig om inzicht te krijgen in de behoefte aan eventuele uitbreiding van commerciële voorzieningen in relatie tot de groei van Tilburg Noord. Daarbij moet rekening worden gehouden met de verdeling van retail over het Wagnerplein en Verdiplein. *ACT! in afstemming met E&A.*
- Er moet onderzocht worden welke behoefte aan ontmoetingsruimte er is. En waar deze ontmoetingsruimte het beste een plek kan krijgen. Daarbij moeten locaties Verdiplein, Parkzichtflat en Ypelaer onderzocht worden. *Gezamenlijke opgave. Nadere afspraken over maken.*
- Er moet een risicokaart worden opgesteld die inzicht geeft het huidige watersysteem en aandachtspunten voor het toekomstige watersysteem. *Aansturing stedenbouwkundig ontwerpbureau door ACT!*
- Er moet in overleg met de landschapsarchitect een quickscan voor de bomen en daarna een bomeneffectanalyse worden uitgevoerd, om inzicht te krijgen in welke bomen behouden en verplaatst/gecompenseerd moeten worden. *Aansturing stedenbouwkundig ontwerpbureau door ACT!*
- De ondergrondse infrastructuur, zoals kabels en leidingen en zaken als de wateropgave maken onderdeel uit van de modellenstudie. Dit geldt ook voor de inpassing van de inzameling van afval, trafo's, fietsenbergingen en het integreren van installatieruimten. *Aansturing stedenbouwkundig ontwerpbureau door ACT!*
- Randvoorwaardenkaart naar aanleiding van hindercontouren uit de omgeving, met onder andere milieucontouren, ligging kabels en leidingen en te behouden bomen. *Aansturing stedenbouwkundig ontwerpbureau door ACT!*

- Er moet een bezonningsstudie worden uitgevoerd, om de verschillende modellen ten opzichte van elkaar af te wegen. *Aansturing stedenbouwkundig ontwerpbureau door ACT!*
- De grondexploitatie kosten en opbrengsten moeten worden berekend. In de fase van de modellenstudie kan dit globaal. *Gemeente is verantwoordelijk voor de GREX en ACT! voor de VEX.*

Deelfase 2 haalbaarheidsfase: VOSP

- Er is klimaatadaptief onderzoek nodig, zodat het plan hittestress, droogte en wateroverlast tegengaat. *Aansturing stedenbouwkundig ontwerpbureau door ACT!*
- Er moet onderzocht worden welk energiesysteem het meest passend is, wat de ruimtelijke gevolgen zijn van dit energiesysteem en hoe de exploitatie van dit energiesysteem eruitziet. *Gemeente.*
- Er moeten een faserings- en ontwikkelstrategie worden opgesteld. In het ontwerpkeuzes moet rekening worden gehouden met de fasering. Ook de verwervingsstrategie vraagt aandacht. *ACT! met een ontwikkelstrategie winkelgebieden.*
- Het VOSP vraagt om een nadere uitwerking van de grondexploitatie. Belangrijk aandachtspunt is dat wordt onderzocht welke subsidiemogelijkheden er zijn. *Gemeente.*
- In de modellenstudie wordt globaal het benodigde programma in beeld gebracht. In het VOSP wordt het plintenconcept verder uitgewerkt. Denk bijvoorbeeld aan de mogelijkheden voor het realiseren van een ‘bazaar’ te realiseren, waar verschillende kleine retail- en horecavoorzieningen onder één dak geclusterd zijn. *Gezamenlijk, inzet expert.*
- In het VOSP wordt een beeldkwaliteitsplan toegevoegd, wat ook wordt besproken met de Omgevingscommissie. Deze geeft leidraden en toetsingscriteria voor de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische uitwerking van de gehele ontwikkeling. *Gezamenlijk, inzet expert.*

5.4 Planning en fasering

Onderstaand volgt een planning van de haalbaarheidsfase. De selectie van het stedenbouwkundig bureau kan leiden tot een aanvulling op deze planning. Er wordt nadrukkelijk gezocht naar een samenwerkingspartner die het proces mede vorm kan geven. Bij het opstellen van elk product is er sprake van een omgevingsdialoog. Zie daarvoor paragraaf 5.5



Figuur 5 Planning en fasering

5.5 Participatie-en communicatie aanpak haalbaarheidsfase

Participatie en communicatie zijn een cruciaal onderdeel bij de herontwikkeling van het Verdiplein. We willen dat bewoners, ondernemers en andere betrokkenen goed geïnformeerd zijn, actief mee kunnen denken en hun stem kunnen laten horen.

De aanpak is gebaseerd op de Richtlijn Omgevingsdialoog van de gemeente Tilburg (februari 2024). De gemeente heeft een actieve rol in deze gebiedsontwikkeling. Voor het Verdiplein geldt daarom categorie D: de omgeving mag adviseren over het initiatief.

In elke fase van het gebiedsontwikkelingsproces vindt communicatie en participatie plaats. Hieronder volgen de belangrijkste uitgangspunten voor de communicatie en participatie:

Doelstellingen

De doelstellingen van de communicatie- en participatieaanpak voor de herontwikkeling van het Verdiplein zijn:

- De omgeving goed en op tijd informeren over de verschillende fases van de gebiedsontwikkeling.
- De omgeving de mogelijkheid geven om mee te denken en advies te geven.
- Samen met bewoners, ondernemers en andere betrokkenen werken aan een positiever beeld van het Verdiplein.

Doelgroepen

Voor de communicatie en participatie over de herontwikkeling van het Verdiplein richten we ons primair op de volgende doelgroepen:

- Pandeigenaren (verhuurders, bewoners, ondernemers)
- Ondernemers
- VVE Verdiplein en Beheersvereniging VP&A

- Bewoners van het Verdiplein en directe omgeving (zoals Heikantflat en Parkzichtflat)
- Overige buurtbewoners Stokhasselt en bezoekers van het winkelcentrum

Communicatiestrategie

Door mensen te informeren over en te betrekken bij de herontwikkeling willen we van het nieuwe winkelcentrum een plek maken waar ondernemers, bewoners en bezoekers graag komen.

Daarvoor hanteren we de volgende uitgangspunten voor de communicatie en participatie:

- Dichtbij en toegankelijk: communiceren op een laagdrempelig en begrijpelijk niveau (b1).
- Samenwerken met ondernemers en partners: actieve samenwerking met ondernemers en andere stakeholders om de participatie samen vorm te geven.
- Gebiedsgericht en integraal: communicatie en participatie gebeurt zoveel mogelijk in samenhang met andere ontwikkelingen in de buurt.
- Persoonlijk en laagdrempelig: regelmatige aanwezigheid op locatie voor persoonlijke en laagdrempelige contactmomenten.
- Online en offline: online communicatiemiddelen, maar ook regelmatige aanwezigheid op de locatie zelf.

In samenwerking met het nog te selecteren stedenbouwkundigbureau, wordt het participatie- en communicatieplan verder uitgewerkt.